

会 議 録

会議の名称	令和2年度 第1回本庄市空家等対策協議会
開催日時	令和2年7月21日(火) 午後 2時00分から 午後 4時00分まで
開催場所	本庄市役所 大会議室
出席者	(委員) 吉田 信解会長、保岡 哲也委員、鈴木 純委員、 今井 喜彦委員、吹井 豪委員、菅原 浩明委員、 中島 伸一委員、根岸 延勝委員、柿沼 綾子委員、 山下部 勝委員、横尾 セツ委員、
	(事務局) 都市整備部 浜谷部長、加藤次長 都市計画課 茂木課長、笠原副参事、小暮課長補佐兼計画係長、 赤坂主任、荒井主任、矢本主事
欠席者	
議題 (次第)	1 開会 2 副会長指名 3 会長及び副会長挨拶 4 諮問 5 報告事項 (報告事項) 本市の空家等に関する現状について 6 議事 (審議事項) 第1号 本庄市空家等対策計画(案)の作成について 第2号 特定空家等の認定について 7 その他 8 閉会
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度第1回本庄市空家等対策協議会次第 ・本庄市空家等対策協議会委員名簿 ・令和2年度第1回本庄市空家等対策協議会議案書 <ul style="list-style-type: none"> 資料1：本市の空家等に関する現状 資料2：本庄市空家等対策計画 策定スケジュール(案) 資料3：本庄市空家等対策計画(素案) 資料4：特定空家等の認定までの流れ(案) 資料5：空家等 現地調査基準表 資料6：特定空家等候補の選定結果 資料7：特定空家等候補の情報 ・本庄市空家等対策協議会条例

	<ul style="list-style-type: none"> ・本庄市空家等対策協議会規則 ・埼北空き家バンクリーフレット ・空家対策リーフレット（納税通知同封物）
その他特記事項	
主 管 課	都市整備部 都市計画課

会 議 の 経 過	
発 言 者	発言内容・決定事項等
	1 開会
事務局	<p>皆様、こんにちは。</p> <p>本日はお忙しい中、令和2年度、第1回本庄市空家等対策協議会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。</p> <p>なお、新型コロナウイルスに関する対策として、入室時の検温や、マスクの着用、手指の消毒等にご協力いただき、誠にありがとうございました。委員の皆様への座席につきましても、同対策のもと、空間を取った配置となっております。発言時にマイクがご入用でしたら、職員がその都度、消毒済みのマイクをお渡しに参りますので、お声がけください。また、定期的に室内の換気をさせていただきますので、あらかじめご了承ください。会議中に体調が優れない場合は、お近くの職員までお声がけいただければと思います。</p> <p>なお、本日の次第における「委嘱状の交付」につきまして、本来であれば、市長より直接お渡しさせていただくところですが、新型コロナウイルス対策として、あらかじめ委員の皆様への座席に配置させていただきましたことをご容赦ください。</p> <p>本協議会は、令和2年4月1日に制定された本庄市空家等対策協議会規則第2条に基づき、協議会を公開といたします。</p> <p>なお、本会議は会議録作成のため、録音させていただいております。よろしく願いいたします。</p> <p>また、同規則第3条の規定により、本協議会の開催について市のホームページで公表し、協議会の傍聴について定員数10名としてご案内したところ、1名の申し込みがございました。傍聴人につきましては、既に受付を済ませております。</p>
事務局	<p>続きまして、事務局より委員の皆様のご紹介をさせていただきます。</p> <p>委員の皆様につきましては、お手数ですがお名前を呼ばれましたらその場でご起立をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（委員の紹介）</p>

	<p>続きまして、事務局の自己紹介をさせていただきます。</p> <p>(事務局の自己紹介)</p>
	<p>2 副会長指名</p>
事務局	<p>続きまして、本協議会の会長の報告、及び副会長の選出についてご報告いたします。</p> <p>会長につきましては、協議会条例第5条第2項により、「市長をもって充てる」こととされておりますことから、吉田市長を会長に選任するとともに、第6条第2項に基づき、会議の議長を務めていただきます。</p> <p>また、副会長につきましては、会長が指名する者となっております。なお、副会長につきましては、本協議会の部会における部会長を務めていただくこととなります。それでは会長よりご指名をお願いいたします。</p>
会長	<p>本市の空家対策の推進に向けて本協議会で審議を行うにあたり、法規的な観点からのご意見をいただくとともに、他市で類似する審議会の委員を務めている保岡委員に副会長をご依頼できればと思います。保岡委員、就任していただけますか。</p> <p>(保岡委員 了承)</p> <p>保岡委員、ありがとうございます。皆様の拍手をもって保岡委員の副会長兼部会長就任について、ご承認をいただきたいと存じます。</p> <p>(拍手)</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは、ご承認をいただきましたので、保岡委員に副会長兼部会長をお願いしたいと存じます。それでは、保岡委員は副会長席へご移動願います。</p> <p>(保岡委員 移動)</p> <p>なお、部会における副部会長につきましては、部会長が指名する者となっております。指名につきましては、部会の開催時に、保岡委員よりお願いいたします。</p>
	<p>3 会長及び副会長挨拶</p>
事務局	<p>それでは会長・副会長が決定いたしましたので、ここでお二人から、ご挨拶をいただきたいと存じます。</p>
会長	<p>本日はお忙しい中、第1回空家等対策協議会にご参集いただきまして、誠にありがとうございます。また日頃より市政の進展に対しまして、それぞれのお立場からご尽力を賜っていることに改めてお礼申し上げます。</p> <p>空家は全国的に増加の一途を辿っており、中でも管理が不全な空家による</p>

	<p>防犯、防災上の問題、更には草木の繁茂やごみ問題などの衛生上の問題がメディアで取り上げられることも増えております。まちなか、かつて賑わいのあった商店街等で朽ちてしまったような空家があると、景観上も良くないですし、まちの美観を損ねてしまう、安全安心の面からも非常に問題があります。景観というのは、ひいては人の心にも影響をするものであると考えております。空家の問題というのは非常に深刻な問題であるというのは、皆様方ご存じのとおりであります。</p> <p>さて、本庄市におきましては、平成24年度に法律に先立ちまして条例を制定し、空家対策に取り組んで参ったところであります。しかしながら、人口減少や世帯の核家族化などの進行もあり、時代の状況を背景に、なかなか改善に繋がっていないところです。</p> <p>そうした中で、市長として、市内の空家の状況を的確に把握し、市役所内の意見だけでなく、地域住民の皆様方や関係団体の皆様方、識見を有する方々の意見を今後の施策にしっかりと反映させることが必要であると考えています。</p> <p>この協議会の主な所掌事項である特定空家の認定については、個人の所有物に対して行政が関与する代執行が、最終的な手段として空家特措法に規定されていることから、特に慎重な判断が必要となって参ります。</p> <p>市長が本協議会のメンバーとなることが空家特措法第7条において規定されておりまして、多くの自治体で市長が会長となっている協議会が多い状況です。これはやはり、地域全体の問題として、市長がしっかりと皆様方と意見交換をして、空家に関する認識を深めるとともに、特定空家の代執行という大変な課題に向き合うという意味からも、市長がこの協議会に入り会長となることで、対策を円滑に進めていくという狙いもあると感じているところであります。</p> <p>本協議会では、それぞれ各分野を代表される皆様方に委員にご就任いただきました。そして市民の皆様方の代表として、本庄・児玉各地域の自治会長にも入っていただきました。そして市議会議員、地域を代表する福祉・経済の団体の方にも入っていただきました。是非皆様方には忌憚のないご意見をいただきながら、本市における空家等の対策がしっかりと良い方向に進んでいきますよう、是非よろしくごお願い申し上げます。また、保岡先生には常日頃から本庄市の法律に関する問題について色々ご尽力をいただいておりますが、この協議会では副会長ということでよろしくごお願いいたします。</p> <p>時間も少し長丁場になるかもしれませんが、是非皆様には忌憚のないご意見をいただきますようお願い申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。よろしくごお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。続きまして保岡委員よろしくごお願いいたします。</p>

副会長	<p>このたび副会長に就任しました保岡と申します。</p> <p>委員の先生方のご経歴を拝見しますと、不動産を専門とされる方、地域事情に大変お詳しい方等いらっしゃる中で、私に何ができるのかという部分がありますが、空家について法律ができて、法に関する理解・解釈というのも多少問題になってくるということもあると思いますので、その際には多少のお役には立てると思います。よろしくお願いいたします。</p>
	4 諮問
事務局	<p>続きまして、本庄市長より、本協議会の会長に対して諮問させていただきます。</p>
吉田市長	<p>本庄市空家等対策協議会条例第2条の規定に基づき、次の事項について諮問します。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本庄市空家等対策計画（案）の作成について 2. 特定空家等の認定について <p>以上、諮問いたします。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、これからの進行につきましては、会長にお願いしたいと存じます。</p>
会長	<p>はい。では次に進む前に、本日は代理出席の委員はいらっしゃいませんが、代理出席についてお諮りしたいと思います。協議会は諮問機関であることから委員は本人の個人的識見に基づいて選任されていると考えられます。しかし、これらの役職にある方の場合は、個人的識見より、機関の組織としての意見を求められていると考えられます。諸々の都合及び今般につきましては新型コロナウイルス等の事情により本人が出席できないなどの場合もあるかと思われしますので、代理出席を認めることとしたいと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（異議なしの声）</p> <p>それでは、関係団体から選出の委員について、代理人の出席を認めることに皆さんの同意が得られたということで、よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、協議会規則第11条は、規則に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は協議会が別に定めることとなっておりますので、この代理出席の件は第11条により定めることとしたいと存じますが、いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">（異議なしの声）</p> <p>では皆様の同意が得られましたので、代理出席の件は協議会規則第11条により定めたものといたします。</p> <p>続きまして、本協議会の会議録の公表につきましては、協議会規則の第5</p>

	<p>条に基づき、議決により非公開とした部分を除いた上で、市のホームページにより公表することになります。また、会議録における発言者の氏名につきましては、名字のみの公表となりますので、ご承知おきください。</p> <p>それでは、当協議会が開会に必要な定数に足りているかを事務局から報告をお願いします。</p>
事務局	<p>協議会条例第6条第2項では、協議会は委員の過半数が出席しなければ開くことができないと規定しております。本日まで出席いただいております委員数は、会長を含め11名中現在11名でございます。定数に足りていることをご報告申し上げます。</p>
会長	<p>事務局からの報告のとおり、本日の会議は成立いたします。</p> <p>次に、本日の議案のうち非公開事項に該当するものがあるかどうか、事務局に伺います。</p>
事務局	<p>本日の会議では、報告事項「本市の空家等に関する現状について」に含まれる一部の空家写真、審議事項第2号「特定空家等の認定について」が、本庄市情報公開条例第7条第1号における「個人に関する情報」に該当する内容を含むことから、非公開議案となります。</p>
会長	<p>それでは、本日の非公開議案についての審査をいたします。</p> <p>ただいま事務局から、本日の報告事項の一部及び審議事項第2号が非公開事項に該当するとの報告がございました。</p> <p>本庄市空家等対策協議会規則第2条では、協議会の会議は、公開とする。ただし、公正かつ円滑な議事の運営に支障が生じると認められる場合であって、出席した委員の3分の2以上の多数で議決したときは、非公開とすることができるとされております。</p> <p>事務局から説明のあった報告事項の一部及び審議事項第2号以外に同規則第2条に基づき非公開事項に該当する議案がございましたら、ご提案をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（「なし」の声あり）</p> <p>ありがとうございます。それでは、本日は報告事項の一部及び審議事項第2号について、本庄市情報公開条例第7条第1号における「個人に関する情報」に該当することから非公開とすることで進めさせていただきたいと存じます。</p> <p>事務局は、傍聴人を入室させてください。</p> <p style="text-align: center;">（傍聴人入室）</p>
会長	<p>次に本日の配布資料の確認を事務局からお願いします。</p>

事務局	(配布資料の確認)
	5 報告事項 (報告事項) 本市の空家等に関する現状について
事務局	<p>それでは、議案書の報告事項についてご説明させていただきます。資料1の「本市の空家等に関する現状」をご覧ください。</p> <p>本議案については冒頭で決定のあったとおり、一部非公開事項がございます。そのため、前方スクリーンでのスライド及び傍聴人の方の資料につきましては、それらを除いた上でのご説明となりますことをご了承ください。</p> <p>まず初めに全国的な空家の状況となりますが、この30年間で空家の総数は倍増しており、全国の空家戸数は約850万戸、空家率は約13.6%となっています。また、空家といわれる建物のうち、長期不在となっているもの、取り壊しを要するものである「その他の住宅」といわれるものの増加率が増大しており、戸数は約349万戸、住宅ストック数から換算すると約5.6%が空家となっているということになります。</p> <p>都道府県別の空家率、空家戸数としては、埼玉県は空家率では10.2%で全国第47位と低い率となっておりますが、空家戸数のみを見ると住宅数の関係もあり約34.6万戸となっております、全国第8位の戸数となっております。</p> <p>特に1枚目のスライドでお話しさせていただいた空家の中でも「その他の住宅」としてカウントされるものについては、空家の中でも利活用や処分に関する具体的な目的が無いものが多く、管理が不十分となりがちです。全国的にもこの約349万戸の「その他の住宅」のうち、約240万戸(約69%)が木造戸建て住宅であり、うち約77万戸(約32%)に腐朽・破損がみられる状態となっております。</p> <p>埼玉県内においては、空家戸数約35万戸のうち、「その他の住宅」に位置付けされるものが約12万戸(住宅総数の約3.7%)となっております。県内の地域別にみますと、秩父地域と本市を含む北部地域において、「その他の住宅」が占める比率が高いことが分かります。</p> <p>県内市町村別の空家率については表のとおりです。住宅土地統計調査によるデータであるため、総数の計上方法が異なることから、本市が実施した実態調査の数とだいぶ乖離しておりますが、本市は県内第4位の空家率となっております、内訳についても「その他の住宅」が50%を超えていることが分かります。</p> <p>次に本市の空家対策に関する背景について簡単にご説明させていただきます。本市を含め、管理不全な状態の空家等による周囲への保安上、衛生上の危険性が全国的な問題となり、平成24年度より「本庄市空家対策プロジェクトチーム」を立ち上げ、空家等への対策の検討を開始しました。そして</p>

<p>平成26年10月1日に法律に先行して空き家条例を施行し、平成27年5月26日から空家特措法が全面施行となりました。</p> <p>本市が空家特措法に先行して施行した空き家条例とは、空き地を含む空き家等が管理不全な状態とならないよう管理することを所有者等の責務と規定するとともに、所有者等へ空き家等が管理不全な状態とならないよう助言・指導等を行うことが可能なものとなっております。また、空家特措法では規定の無い空き家条例としての特徴として、所有者が不明である特に危険な空き家等への「応急措置」が可能である点、所有者の依頼申し出により、市が必要な措置を行う「代行措置」が可能である点などが挙げられます。また、第9条にて補助に関する規定を設けており、条例と併せて「本庄市空き家除却補助金交付要綱」を制定し、空き家数の減少及び跡地活用の活性化を図っています。</p> <p>次に空家特措法とは、空家の増加や利活用の問題、所有者の特定が困難な事例などが全国的に常態化し、空家問題に対する総合的な対応の必要性が求められ公布に至りました。条例とは違い、行政指導、行政処分のうえで代執行による強制的な執行が可能となっております。この空家特措法の特徴としては、空家の中でも周辺環境に対して特に著しい影響を与える「特定空家等」として認定されたものを指導等の対象としており、また、所有者等が不明な空家等に対しては略式代執行が可能となっております。そのほか、空家所有者等の調査にあたり、固定資産税等の税事務上にて保有する情報の内部利用が可能であること、勧告がなされた特定空家等に対して、空家等が存在する土地の固定資産税の住宅用地の特例が解除されるなどの点が挙げられます。</p> <p>次のスライドは空家特措法と空き家条例の簡易対比表となりますので、必要に応じ、ご確認いただければと思います。</p> <p>次に本市の空家対策における動向についてお話しします。本市は空家特措法が施行となったことにより、現在、法と条例を事案によって使い分けて空家対策を実施しています。空家の総合窓口となっている都市計画課より事案に応じて空家担当課である建築開発課、環境推進課、支所環境産業課に振り分け対応にあたっています。また、平成30年9月から11月の期間には、市内全域の全建築物を対象とした「空家等実態調査」を実施し、各空家等の所在や建物不良度などの把握を行いました。</p> <p>各空家担当課の役割については表のとおりとなっております。このほかに戸籍謄本の公用申請や固定資産税の課税情報の利用のため、市民課や課税課とも連携して対応にあたっております。</p> <p>次に市に寄せられる空家に関する相談事例となります。本市では市街化区域内にも空家等が多く、近隣住民から保安上、衛生上の問題を考慮して相談が寄せられるケースが多数を占める状況です。</p> <p>次に先ほどお話しした市内全域の実態調査の結果となります。本市では全</p>
--

<p>域で1, 706戸の空家があり、内訳として本庄地域には1, 138戸、児玉地域には568戸という結果となりました。これは空家率に換算すると全国平均は下回っているものの、埼玉県平均を上回っている結果です。</p> <p>地区別の内訳となります。本庄、児玉ともにまちなかの空家数の多さが目立ちます。</p> <p>次の表は空家の不良度を評点により5段階に分類したものとなります。Aに近づくほど管理が行き届いており、Eに近づくほど倒壊や崩壊等の危険性が見られる空家となっています。また、「不明」につきましては、草木の繁茂等や立地条件から公道からの目視ができず、評点が不可能であったものとなります。</p> <p>結果としてD、Eランクに該当する周辺に影響を及ぼす可能性がある空家が、10%を超えてしまっている状態であることが分かります。</p> <p>次のスライドは本庄地域、児玉地域別の空家分布図となります。赤点が空家となりますが、両地域ともにまちなかに密集していることが分かります。</p> <p>次に空家が及ぼす問題について写真を用いてご説明させていただきます。</p> <p>空家による第一の問題としては、防災性の低下が挙げられます。写真の家屋のように、倒壊や崩壊等の危険性があります。</p> <p>次に2つ目の問題として防犯性の低下が挙げられます。写真の空家のように、鍵部分のガラスが割られ、空き巣被害などが発生する可能性があります。</p> <p>また、3つ目の問題として、ごみの不法投棄が挙げられます。空家所有者は敷地の管理の一環として、こういった不法投棄の防止策を取る必要があります。</p> <p>4つ目の問題として衛生の悪化や悪臭の発生などが挙げられ、写真の空家のようにスズメバチの巣が作られてしまうこと、そのほかにもハクビシンや野良猫などの棲みかになってしまうことなどがあります。</p> <p>また、5つ目として風景、景観の悪化が挙げられます。特に草木の繁茂や越境により、市に相談が寄せられる事案は、多数を占めております。</p> <p>次に、先ほどの実態調査の結果にて不良度ランク付けされた空家の例をご説明します。</p> <p style="text-align: center;">(不良度ランク別の空家写真に基づき説明)</p> <p>次に、現在、本市に求められる役割として、各空家等に関する相談への対応以外の主な案件となります。1つ目として、本日これから皆様にご審議いただきます「空家等対策計画」の策定と計画に基づいた空家対策の推進、2つ目にこちらにつきましても本日ご審議いただきます特定空家等に認定される空家への対応、そして空家の発生予防に向けた対策となります。</p> <p>最後に空家特措法にて可能となりました、特定空家等に認定された空家に関する、行政による代執行の県内事例についてご説明させていただきます。</p>

	<p>まず坂戸市でございます。平成30年1月に所有者が存在する空家等について、行政代執行により措置を実施しています。概要といたしましては、物置屋根ふき材の飛散防止措置、隣地（道路）に越境した立ち木の枝等の剪定となります。</p> <p>次に川口市の事例となります。川口市は所有者が存在しない空家等に対して略式代執行にて措置を実施しております。概要といたしましては、傾きが1/20を超える空家の除却となります。なお、除却費用については回収先が無いため、市の負担となっています。</p> <p>次にお隣の深谷市の事例となります。深谷市も所有者が存在しない空家等に対して略式代執行にて措置を実施しております。概要といたしましては、建物全体の歪み、一部隣家への接触が見られる空家の除却となります。こちらについても回収先がないため、市の負担により実施しています。</p> <p>最後に熊谷市の事例です。こちらは昨年12月に行われ、所有者が存在するため行政代執行にて実施されています。概要といたしましては、建物全体の崩壊、前面道路への倒壊の危険性がある空家の除却となります。なお、こちらについては、昨年の台風19号の影響もあり、代執行に踏み切っております。費用につきましては、所有者が存在するため回収予定となっております。</p> <p>本日の議案第2号ではこれらの事例のように、代執行までを考慮したうえで特定空家等の認定に係る審議を委員の皆様をお願いすることとなります。そのため、これらの事例を参考にご意見をいただければと存じます。</p>
<p>会長</p>	<p>ただいまの報告や、その他の空家に関する事項について、委員の皆様からご質問等ありましたらお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">（質問等なし）</p> <p>この後2つ議事がありますので、その中でまたご意見等いただければと思います。</p> <p>それでは議事に入ります。本日、諮問のありました、議案第1号「本庄市空家等対策計画（案）の作成について」、事務局より説明をお願いします。</p>
	<p>6 議事 （審議事項） 第1号 本庄市空家等対策計画（案）の作成について</p>
<p>事務局</p>	<p>最初に「空家等対策計画とは」ということについて、ご説明させていただきます。空家等対策計画は空家特措法第6条にて規定されており、空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、総務省・国土交通省による「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即して策定する、空家に関する対策についての計画となります。</p> <p>今回、お渡しした本素案は庁内の各空家担当課の他、関係各課の意見と、副市長を委員長として関係各部の部長にて組織される本庄市空家等対策委</p>

	<p>員会においての意見を集約したうえで作成したものとなります。</p> <p>なお、記載事項につきましては、空家特措法及び総務省、国土交通省の基本指針に基づき作成しております。</p> <p>まず、現時点における策定スケジュールについては資料2の「本庄市空家等対策計画 策定スケジュール（案）」をご覧ください。今回、皆様の意見を取り入れさせていただいたうえで素案の修正を行い、議会全員協議会やパブリックコメントに図らせていただいたうえで、最終的な案を本年11月に開催予定の第2回協議会にて報告させていただき、令和3年1月中の計画策定を予定しております。</p> <p>次に計画の概要についてお話しいたします。資料3の「本庄市空家等対策計画（素案）」を1枚めくっていただき、目次をご覧ください。</p> <p>大項目として資料編を除き、5つの章に分かれております。第1章にて計画の目的及び位置づけを記載したうえで、第2章にて本市の空家に関する現状と課題、第3章にて空家等対策の基本方針、第4章にて空家等対策の具体的な施策、第5章にて空家等対策の実施体制に関する記載となります。</p> <p>事務局といたしましては、特に第4章の空家等対策の具体的な施策について、委員の皆様のご意見を伺えると幸いです。</p> <p>そのほか、資料編として今回、皆様の議案書にはページの都合上添付しておりませんが、関係法令を入れる予定となっております。</p> <p>事務局からの説明は以上となります。</p>
会長	<p>ただ今説明を受けましたが、今回の議案は本市の空家対策の総合的かつ計画的な推進に向けて、対策計画を定めるにあたり、案の作成を図るものとなります。</p> <p>事務局の説明、又は事前に素案を確認いただいた中で何かご質問、ご意見などございますか。</p>
吹井委員	<p>先ほどのスライドの中で川口市や深谷市の例がありましたが、所有者がいない場合、行政がお金をかけても回収が出来ないということでしたが、残った土地を売却して費用に充てるとか、行政負担が少なくなるような工夫はできないでしょうか。</p>
事務局	<p>跡地活用が図れる略式代執行となるような所有者が居ない空家につきましては、状況に応じて市が相続財産管理人の選任を申し立て、最終的に裁判所の許可を得た上で、跡地活用や売却等に向けて動けるような形で進めたいと考えているところです。</p> <p>ただし、本庄市内におきましても、跡地活用が図れない土地もありますので、そういった場合には関係団体の皆様にたくさんのご意見をいただきまして、ご協力、ご指導ご鞭撻をいただければ幸いです。</p>
会長	<p>まちなかを見ると生きていない土地があるわけですが。空家が解体され空き地となっても生かされない土地が結構あるので、非常に悩ましい問題かと思</p>

	<p>いです。</p> <p>先ほど話にありました、壊さないといけないけど壊せないという方がいるという話ですが、固定資産税の住宅用地特例が無くなるのが大きな問題となっています。更地にすれば売れるのかという相談を良く受けますが、売れそうな土地は積極的に進めている業者さんもありますが、そうではない土地は責任はとれない。そういった中では固定資産税の特例の延長等があれば空家の除却が進むのではないかと思います。</p>
鈴木委員	<p>中古住宅について、年に1人か2人空家に住みたいという人もいるが、リフォームして住めるような空家は少ない。</p> <p>先ほど代執行の話があったが、代執行した際の費用は、本当に所有者から徴収できるのか、できない場合でも市は代執行できるのか。</p>
事務局	<p>代執行にかかる費用ですが、所有者が居ない略式代執行の場合は、全て市の負担となってしまいます。ただし、略式代執行後に所有者が判明した場合には代執行費用の回収が可能となります。</p> <p>また、所有者がいる空家に対する行政代執行の場合、解体の費用は先に市の持ち出しとなりますが、最終的に所有者から回収する際には、行政代執行法による強制徴収公債権として扱うことが認められています。ですので、相手側が交渉に応じない場合は、状況に応じて強制徴収の対象となります。</p>
鈴木委員	<p>空家の解体に関する補助金があったと思いますが、そちらの利用は可能ですか。</p>
事務局	<p>所有者がこちらとの交渉に応じて、自主的に解体をする場合には要件を満たせば補助金の対象となります。ですので、市としてはできるだけ補助制度を活用して本人のご意思で解体してもらえよう促していきたいと考えております。</p>
根岸委員	<p>私が住む自治会は商店街があるが、まちなかは商店が衰退して子供が外に出てしまうため、跡取りが居なくなって空家となります。これから商店街が盛んになるとは考えづらく、商店が衰退してシャッター通りとなってしまう。危険な空家については、行政で早めに解体して欲しいと思います。</p>
柿沼委員	<p>私が住んでいる自治会でも空家があり、亡くなった私の叔母が住んでいた家も空家となりました。その後2年ほどかけて自分で襖を修理したり、業者に壁を塗りなおしてもらい綺麗にしました。そうすると貸してほしいと希望される方がいらっしゃいました。不良度ランク A・B であれば賃料にもよりますが借りる人も居るのではないかと思います。</p> <p>ふじみ野市では、市と包括連携協定を締結している市内金融機関が空家活用ローンをスタートさせており、リフォーム等が対象となっています。東和銀行、埼玉縣信用金庫、川口信用金庫、武蔵野銀行、埼玉りそな銀行等が無担保で空家活用ローンを行っているというニュースがありました。こういったものも利用しながら、まだ使える住宅は何とか使っていく方向が良いと思</p>

	っています。
山下部委員	<p>社会福祉協議会では、色々な困りごとに関する相談を受けていますが、その中には空家に関する相談もあります。具体的には、「家を継いでくれる後継者がいない」という相談や、「自分が亡くなった後、家をどうすればよいのか」、「家を処分したり貸したりして自分はアパートに住もうと思うが、処分等のための資金がない」といった相談があります。</p> <p>利活用・解体のためにどういったことをしていけば良いのかという点について、計画の素案を見ると「既存住宅の良質化」や、「所有者の問題意識の醸成」が必要であると書かれており、まさにその2つが大事なのかなと思います。</p> <p>ただし、ちょっと気になるのが色々な調査等の結果データの中で、空家の数や状態についてのデータはあるが、所有者の意向が不足している。そこに踏み込めば、ある程度具体的な施策が見えてくるのではないかという気がしました。</p>
横尾委員	<p>分譲業が主だが、分譲後の住宅を中古住宅として下取り、リフォームのうえで販売するという行っている。本庄市では、空家の問題により、銀座通りや仲仙道沿いがシャッター通りとなってしまっていますが、ひとつ気になるのはポケットパークについてです。初めは綺麗にしていたものの、その後の管理が不十分だと感じました。</p> <p>また、空き家バンク制度を認知してもらうための宣伝が不足しているのではと思いました。たとえば空家所有者へリーフレットを配布してはどうでしょうか。また、所有者がこの制度を活用していない理由は何か、どのような内容であれば利用してもらえるかなど、所有者へのアンケートを行ったら良いと思いました。私どももアンケートを行います。市役所では難しいかもしれませんが、お礼に QUO カードを配るとよく回答が出てきます。</p> <p>対策を行うにあたっては PDCA サイクルを考えて、計画と行動だけではなく、チェック・アクションを行うことも大事だと思います。</p>
副会長	<p>先ほど固定資産税の特例の話がありましたが、3年程度は減免が続くよう猶予を設けている市町村もあり、そういった方向から、古い建物について所有者が解体するよう動機づけている取り組みもあります。</p> <p>また、事務局から相続財産管理人という話が出ていましたが、相続放棄がされた家屋について、本庄市は既に相続財産管理人の制度を利用し、売却したうえで、固定資産税の未納分に充てるなどといった取り組みを行っており、空家の解消に繋がっています。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>そのほかに、取り組みや計画の素案等につきましてご意見等ありますでしょうか。素案につきまして、修正が必要な点がありましたら是非ご意見を頂戴したいと思います。</p>

	<p>もし特にご意見が無いようでしたら、議案第1号につきましては、素案のとおり進めていくということによろしいでしょうか。よろしければ皆様の拍手をもって進めたいと思いますがいかがでしょうか。</p> <p>(拍手)</p> <p>ありがとうございます。素案にて意義なしと認めますので、議案第1号につきましては、原案について賛成ということで答申させていただくことで決定といたします。なお、お配りした「協議頂きたい事項」も参考に、皆様がされているご商売の観点などから気づいた意見などがあれば、事務局まで随時、お寄せいただきたいと思います。</p> <p>続きまして、議案第2号「特定空家等の認定について」となります。本議案は非公開事項となりますので、事務局は傍聴人を退室させてください。</p> <p>(傍聴人退室)</p> <p>それでは議案第2号につきまして、事務局より説明をお願いします。</p>
	<p>6 議事 (審議事項) 第2号 特定空家等の認定について</p>
	<p>(非公開事項)</p>
会 長	最後に委員の皆様から何かご質問等ありますでしょうか。
鈴木委員	この協議会の今後についてですが、頻度はどれくらいになる予定ですか。
事務局	今年度につきましては、11月に第2回を予定しております。令和3年度以降は議案次第ではありますが、年に1回か2回位の開催を予定しております。
会長	<p>自治会長さんや議員さん、また各種団体・業界の方々がいらっしゃるわけです。空家は景観的にもよくない、安全安心にもよくない、環境面にもよくないものでありますので、どうしても壊さなくてはいけないものは壊していく、使えるものについては利活用を進めていくということで、色々なアイデアや考え方、情報等ありましたら事務局へ忌憚なくいつでも結構ですのでご意見いただければと思います。</p> <p>それでは、議事が終わりましたので、私は議長の任を解かせていただきまして、事務局へ司会進行をお戻しいたします。ありがとうございました。</p>
	<p>7 その他</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは「その他」ということで事務局からご連絡いたします。</p> <p>(スケジュール等の説明)</p>

	8 閉会
事務局	本日は慎重な審議をいただき、ありがとうございました。 これもちまして、令和2年度、第1回本庄市空家等対策協議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。